

# Tax Review atas Penjualan Tanah dan Bangunan pada Sebuah Perusahaan Properti

Yohanes William Wijaya dan Elisa Tjondro

Program Akuntansi Pajak Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Petra

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan *review* seluruh aspek perpajakan atas transaksi penjualan tanah dan atau bangunan pada PT. X dalam hal perhitungan pajak, saat penyetoran maupun pelaporan pajak terutang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. X mengenakan tarif yang sesuai dengan undang-undang perpajakan. Dalam hal penyetoran dan pelaporan PPh Pasal 4 ayat 2 dan PPN PT X melakukannya tepat waktu untuk transaksi dengan metode *In House* maupun *Cash* bertahap, namun terjadi keterlambatan untuk transaksi dengan metode Kredit Pemilikan Rumah. PPh 22 tidak terutang karena harga jual tidak melebihi Rp. 10.000.000.000 dan luas bangunan tidak melebihi 500m<sup>2</sup>. BPHTB disetorkan pada saat terjadinya pelunasan angsuran yang dilakukan oleh *customer*.

Kata Kunci : tax review, penjualan tanah dan bangunan

## ABSTRACT

*This study aimed to review all aspects of taxation on the sale of land and or buildings at PT. X including tax calculation, tax payment and tax reporting. This research was a qualitative research. The results of this study indicated that the PT. X using the rates in accordance with the tax laws. In terms of payment and reporting of Income Tax Art. 4 verse 2 and VAT , PT X has never been late for the transaction types using in-house and cash –installment method. While PT. X did not do it on time for the transaction types using credit method. Income Tax Art. 22 is not payable because the selling price is not more than Rp. 10,000,000,000 and the building area is not more than 500m<sup>2</sup>. BPHTB was paid at the time of repayment installments made by the customer.*

*Keyword : tax review, sale of land and building*

## PENDAHULUAN

Pajak merupakan iuran rakyat yang disetorkan kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Pajak mempunyai peranan yang cukup signifikan, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan. Bagi pelaku bisnis pajak merupakan salah satu pengeluaran kas rutin yang dibayarkan dan dilaporkan kepada pihak negara. *Tax review* ini diperlukan karena banyaknya peraturan baru yang dikeluarkan oleh negara dan ketidaktahuan perusahaan atau terdapat kesalahan menghitung besarnya pajak yang terutang.

PT. X yang akan dijadikan objek penelitian adalah suatu perusahaan yang

bergerak di bidang bisnis properti. PT. X ini telah beroperasi di Indonesia semenjak tahun 1989. PT X setiap bulan diwajibkan menyetorkan dan melaporkan Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan Pasal 22 atas penjualan barang yang tergolong sangat mewah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. Tujuan dari *tax review* ini agar PT. X dapat melakukan penyetoran dan pelaporan pajak terutang sesuai dengan peraturan sekaligus menghindari kesalahan-kesalahan dalam hal perhitungan pajak terutang mereka.

Tujuan *tax review* ini adalah untuk melihat apakah PT X benar dalam hal perhitungan pajak, termasuk menggunakan

tarif pajak yang sesuai dengan peraturan perpajakan dan ketepatan waktu saat penyeteroran dan pelaporan pajak terhutang.

## PEMBAHASAN

Dalam hal menjalankan usahanya ada beberapa kebijakan terkait dengan aturan perpajakan yang diterapkan perusahaan, antara lain:

- a) Perusahaan menggunakan tarif 5 % dikalikan dengan harga jual atas tanah dan atau bangunan (*exclude* PPN) dalam menghitung PPh Pasal 4 ayat 2. *Customer* yang melakukan pembelian dengan cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah), pajak akan disetorkan perusahaan pada saat pengajuan KPR telah diterima oleh pihak bank. *Customer* yang melakukan pembelian dengan cara *In House* maupun *cash* bertahap, PPh Pasal 4 ayat 2 akan langsung disetorkan pada saat pertama kali pembayaran dilakukan.
- b) Pajak Pertambahan Nilai menggunakan tarif 10 % dikalikan dengan harga jual (*Exclude* PPN). Sama dengan penyeteroran PPh Pasal 4 ayat 2, *customer* yang melakukan pembelian dengan KPR, pajak akan disetorkan perusahaan pada saat pengajuan KPR diterima oleh pihak bank. *Customer* yang melakukan pembelian properti dengan cara *In House* maupun *cash* bertahap, Pajak Pertambahan Nilai akan langsung disetorkan pada saat pertama kali pembayaran dilakukan oleh *customer*.
- c) Pajak Penghasilan Pasal 22, perusahaan menggunakan tarif 5 % dari harga jual (*exclude* PPN) dan bersifat final. Perusahaan akan melihat terlebih dahulu luas bangunan properti yang akan dibeli oleh *customer* beserta harga jual dari tanah dan atau bangunan tersebut.
- d) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan tarif 5 % dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- e) PT. X akan melakukan penyeteroran Pajak Penghasilan Badan apabila dalam bulan tersebut terdapat penghasilan tambahan yang berasal dari *customer* yang diakibatkan

proses pengajuan KPR ditolak oleh pihak bank.

Berikut adalah tinjauan atas tatacara perhitungan, pelaporan dan penyeteroran yang dilakukan oleh PT X yang ditinjau berdasarkan 3 metode transaksi atau cara pembayaran yang ada.

### A. Metode Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Cara pembayaran yang pertama adalah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Para *customer* akan dikenakan biaya tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000 (*include* PPN). Sesuai dengan peraturan PT. X dalam hal KPR ini, angsuran *down payment* ditambah dengan tanda jadi adalah sebesar 5% dari total harga jual dari rumah tersebut.

Dalam metode Kredit Pemilikan Rumah (KPR), ada perbedaan antara penyeteroran maupun pelaporan yang diatur dalam peraturan perpajakan dengan cara penyeteroran maupun pelaporan yang dilakukan oleh PT. X.

Berikut ini merupakan tata cara perhitungan yang dilakukan oleh PT. X.

- a) Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2  
PPh Pasal 4 ayat 2 atas transaksi penjualan tanah dan bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008. Tarif yang ditentukan sebesar 5 % dan bersifat final. Saat terhutang PPh Pasal 4 ayat 2 ini adalah pada saat penjual dan pembeli menyepakati harga jual atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual. Dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 Pasal 2a ayat 2 bahwa saat terhutang pajak adalah pada saat *customer* melakukan pembayaran atas angsuran pertama kali mereka.

Contoh : Transaksi penjualan rumah senilai Rp 350.000.000,- pada bulan Oktober 2011.

Nilai jual	: Rp. 350.000.000,-
Peraturan PT. X	: <u>                    </u> x 5%
Tanda jadi + DP	: Rp. 17.500.000,-

(Keterangan: Tanda jadi Rp. 5.000.000,- dan *Down Payment* Rp. 12.500.000,- )  
Tanda jadi akan dibayarkan langsung oleh *customer* pada bulan Oktober sebesar Rp. 5.500.000,- (*include* PPN). Pajak yang

seharusnya disetor oleh PT. X pada bulan Oktober atas tanda jadi adalah:

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
Pajak Oktober	: Rp. 250.000,-

Pada bulan November, *customer* akan melakukan pelunasan atas sisa DP sebesar Rp. 12.500.000,-. Pajak yang seharusnya disetor PT. X pada bulan November atas pelunasan DP :

Angsuran DP	: Rp. 12.500.000,-
PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
Pajak November	: Rp. 625.000,-

Pada bulan Oktober dan November, PT. X tidak melaporkan pajak yang terhutang sebesar total Rp. 875.000,- sampai terjadinya pencairan KPR. Batas pencairan KPR dari bank adalah pada bulan ketiga yang dihitung dari pertama kali *customer* melakukan pembayaran atas tanda jadi tersebut. Sehingga pada bulan Desember pengakuan pajak PT. X adalah sebagai berikut :

Nilai transaksi	: Rp. 350.000.000,-
PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
Pajak terhutang	: Rp. 17.500.000

Dalam hal ini ada pajak yang terlambat dilaporkan oleh PT. X pada bulan Oktober dan November.

#### b) Pajak Pertambahan Nilai

*Customer* yang melakukan pembelian unit rumah dengan cara KPR, terlebih dahulu menyetorkan uang muka 5 % dari harga transaksi rumah (*include* PPN). Dalam perhitungan pajak terhutang, 5 % akan dikalikan dengan harga jual (*exclude* PPN).

Nilai jual	: Rp. 350.000.000,-
Peraturan PT. X	: <u>                    x 5%</u>
Tanda jadi + DP	: Rp. 17.500.000,-

(Keterangan: tanda jadi Rp. 5.000.000,- dan *Down Payment* Rp. 12.500.000,-)

Tanda jadi akan dibayarkan langsung oleh *customer* pada bulan Oktober sebesar Rp. 5.000.000,-. Pajak yang seharusnya disetor oleh PT. X pada bulan Oktober atas tanda jadi :

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
PPN	: <u>                    x 10%</u>
Pajak Oktober	: Rp. 500.000,-

Pada bulan November, *customer* akan melakukan pelunasan atas sisa DP yang belum terbayar sebesar Rp.

12.500.000,-. Pajak yang seharusnya disetor PT. X pada bulan November atas pelunasan DP :

Angsuran DP	: Rp. 12.500.000,-
PPN	: <u>                    x 10%</u>
Pajak November	: Rp. 1.250.000,-

Pada bulan Oktober dan November, PT. X tidak melaporkan pajak terhutang mereka dengan total Rp. 1.750.000,- sampai terjadinya pencairan KPR. Sehingga pada bulan Desember pengakuan pajak PT. X adalah sebagai berikut :

Nilai transaksi	: Rp. 350.000.000,-
PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 10%</u>
Pajak terhutang	: Rp. 35.000.000

#### c) PPh Pasal 22 atas barang yang tergolong sangat mewah

PPh Pasal 22 ini tidak pernah terutang karena rumah yang dijual oleh PT. X memiliki luas bangunan yang tidak melebihi 500 m<sup>2</sup> dengan harga pengalihan yang tidak lebih dari Rp. 10.000.000.000,-.

#### d) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) diatur dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2000 dengan tarif sebesar 5 % dikalikan dengan NPOPKP dan terhutang sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, yaitu tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris (PPAT).

Berikut ini merupakan contoh perhitungan BPHTB yang ditanggung oleh PT. X dari transaksi-transaksi KPR yang cair bulan Desember 2011:

Nilai Jual	: Rp. 350.000.000,-
NPOPTKP	: <u>- Rp. 60.000.000,-</u>
NPOPKP	: Rp. 290.000.000,-
Tarif BPHTB	: <u>                    5 % x</u>
BPHTB terhutang	: Rp. 14.500.000

### B. Metode *in-house*

Cara pembayaran yang kedua dengan cara *In house*. Yang membedakan perhitungan antara KPR dan *In house*, terletak pada angsuran DP yang dibayarkan *customer*. *In house* tanda jadi ditambah DP adalah sebesar 20 %. Para *customer* akan mengangsur sebanyak 22 kali atau sebanyak 22 bulan dari total sisa harga jual yang masih harus dilunasi oleh para *customer* atau sebesar 80% dari harga jual properti tersebut.

Contoh : Transaksi penjualan rumah senilai Rp 248.455.200,- pada bulan Oktober 2011.

a) Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2

Nilai jual	: Rp. 248.455.200,-
Peraturan PT. X	: <u>                    x 20%</u>
Tanda jadi + DP	:Rp.49.691.040,-

(Keterangan : terdiri dari tanda jadi Rp. 5.000.000,- dan angsuran DP sebesar Rp. 44.691.040,-)

Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas tanda jadi tersebut :

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
Tarif PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH 4 ayat 2 Oktober	: Rp. 250.000,-

Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas DP:

Tanda jadi + DP	:Rp.49.691.040
Tanda jadi Oktober	: <u>Rp. 5.000.000 -</u>
DP bulan November	: Rp. 44.691.040
Tarif PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH November	: Rp. 2.234.552,-

Berbeda dengan sistem KPR, seluruh pajak atas transaksi *In house* akan langsung disetorkan oleh PT. X pada saat customer pertama kali melakukan pembayaran. Setelah *customer* melakukan pelunasan atas tanda jadi dan DP, customer akan mulai melakukan angsuran tiap bulannya selama 22 bulan.

Contoh perhitungan Pajak atas angsuran *customer* dengan sistem *In house*

Nilai jual	: Rp. 248.455.200,-
Tanda jadi + DP	: <u>Rp. 49.691.040 -</u>
Sisa angsuran	: Rp. 198.764.160
	: <u>                    : 22</u>
Angsuran tiap bulan	: Rp. 9.034.735
Tarif PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH Desember	: Rp. 451.737

b) Pajak Pertambahan Nilai

PT. X akan melakukan penyetoran atas tanda jadi yang dibayarkan oleh para *customer* pada bulan Oktober sebesar Rp. 5.000.000,-. Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas tanda jadi tersebut :

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN Oktober	: Rp. 500.000,-

Setelah itu PT. X akan melakukan penyetoran atas DP yang dibayarkan oleh

para customer pada bulan berikutnya sebesar Rp. 44.691.040,-.

Tanda jadi + DP	: Rp.49.691.040
Tanda jadi Oktober	: <u>Rp. 5.000.000 -</u>
DP November	: Rp. 44.691.040
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN November	: Rp. 4.469.104,-

Contoh perhitungan PPN atas angsuran *customer* dengan sistem *In house*

Nilai jual	: Rp. 248.455.200,-
Tanda jadi + DP	: <u>Rp. 49.691.040 -</u>
Sisa angsuran	:Rp. 198.764.160
	: <u>                    : 22</u>

Angsuran tiap bulan	:Rp. 9.034.735
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN Desember	: Rp. 903.473

C. Metode *Cash* bertahap

Perbedaan antara metode *In house* dan metode *cash* bertahap adalah terletak pada perhitungan *Down Payment* yang dibayarkan *customer*. Tanda jadi ditambah DP dalam sistem *cash* bertahap adalah sebesar 25 % dan hanya diangsur selama 10 bulan saja atau 10 kali angsuran.

a) Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat 2

Nilai jual	: Rp. 79.833.600,-
Peraturan PT.X	: <u>                    x 25%</u>
Tanda jadi + DP	:Rp.19.958.400,-

(Keterangan: terdiri dari tanda jadi Rp. 5.000.000,- dan angsuran DP sebesar Rp. 14.958.400,-)

Setelah itu PT.X akan melakukan penyetoran atas tanda jadi yang dibayarkan oleh para *customer* pada bulan Oktober sebesar Rp. 5.000.000,-. Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas tanda jadi tersebut :

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
Tarif PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH 4 ayat 2 Oktober	: Rp. 250.000,-

Setelah itu PT.X akan melakukan penyetoran atas DP yang dibayarkan oleh para customer pada bulan berikutnya sebesar Rp. 15.454.545,- :

Tanda jadi + DP	: Rp. 19.958.400,-
Tanda jadi Oktober	: <u>Rp. 5.000.000 -</u>
DP bulan November	: Rp. 14.958.400,-
Tarif PPh 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH November	: Rp. 747.920,-

Pajak atas *cash* bertahap akan langsung disetorkan oleh PT. X pada saat *customer* pertama kali melakukan pembayaran.

Contoh perhitungan Pajak atas angsuran *customer* dengan sistem *cash* bertahap

Nilai jual properti	: Rp. 79.833.600,-
Tanda jadi + DP	: <u>Rp. 19.958.400,-</u>
Sisa angsuran	: Rp. 59.875.200
	: <u>                    : 10</u>
Angsuran tiap bulan	: Rp. 5.987.520,-
Tarif PPH 4 ayat 2	: <u>                    x 5%</u>
PPH Desember	: Rp. 299.376,-

b). Pajak Pertambahan Nilai

Nilai jual properti	: Rp. 79.833.600,-
Peraturan PT. X	: <u>                    x 25%</u>
Tanda jadi + DP	: Rp. 19.958.400,-

(terdiri dari tanda jadi Rp. 5.000.000,- dan angsuran DP sebesar Rp. 14.958.400,-)

Setelah itu PT.X akan melakukan penyetoran atas tanda jadi yang dibayarkan oleh para *customer* pada bulan Oktober sebesar Rp. 5.000.000,-. Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas tanda jadi tersebut :

Tanda jadi	: Rp. 5.000.000,-
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN Oktober	: Rp. 500.000,-

Setelah itu PT.X akan melakukan penyetoran atas DP yang dibayarkan oleh para *customer* pada bulan berikutnya sebesar Rp. 15.454.545,-. Berikut perhitungan pajak yang dibayar atas tanda jadi tersebut :

Tanda jadi + DP	: Rp. 19.958.400,-
Tanda jadi Oktober	: <u>Rp. 5.000.000 -</u>
DP bulan November	: Rp. 14.958.400,-
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN bulan November	: Rp. 1.545.455,-

Sama dengan sistem transaksi *In house*, pajak atas *cash* bertahap akan langsung disetorkan oleh PT. X pada saat *customer* pertama kali melakukan pembayaran. Setelah *customer* melakukan pelunasan atas tanda jadi dan DP, *customer* akan mulai melakukan angsuran tiap bulannya selama 10 bulan.

Contoh perhitungan Pajak atas angsuran *customer* dengan sistem *cash* bertahap

Nilai jual properti	: Rp. 79.833.600,-
Tanda jadi + DP	: <u>Rp. 19.958.400,-</u>
Sisa angsuran	: Rp. 59.875.200,-
	: <u>                    : 10</u>
Angsuran tiap bulan	: Rp. 5.987.520,-
Tarif PPN	: <u>                    x 10%</u>
PPN bulan Desember	: Rp. 598.752,-

## KESIMPULAN

Setelah melakukan *Tax Review* pada PT. X, maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal Pajak Penghasilan 4 ayat 2 dan Pajak Pertambahan Nilai, PT. X menggunakan tarif yang sesuai dengan peraturan pemerintah tetapi dalam hal penyetoran maupun pelaporan, untuk metode KPR, PT. X tidak melakukan sesuai dengan yang diatur dalam undang – undang perpajakan dalam hal sistem pembayaran KPR. Sedangkan untuk sistem pembayaran *In house* maupun *cash* bertahap, pajak akan langsung disetorkan pada saat pertama kali *customer* melakukan pembayaran.

PT. X tidak pernah memungut Pajak Penghasilan Pasal 22 dikarenakan tidak adanya penjualan yang melebihi 10.000.000.000,- dengan luas tanah dan atau bangunan melebihi 500m<sup>2</sup>, sedangkan untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, PT. X telah melakukan pembayaran berdasar tarif yang ditentukan. Dalam metode KPR, PT. X akan menanggung biaya BPHTB sebagai jaminan kepada pihak bank sedangkan untuk sistem *In house* dan *cash* bertahap, *customer* yang akan melakukan penyetoran pada saat pelunasan cicilan.

Adanya pajak terutang yang belum terpenuhi dalam hal penyetoran maupun pelaporan pada bulan Oktober dan November potensial menimbulkan sanksi dan denda, sehingga PT. X perlu melakukan pembetulan SPT.

## DAFTAR REFERENSI

- Moleong, Lexy J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muljono, Djoko. (2006). *Akuntansi Pajak*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Suandy, Erly. (2001). *Perencanaan Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Arikunto, Suharsimi. (2007). *Prosedur Penelitian Revisi VI*. Jakarta : Rineka Cipta
- Setiawan, Musri. (2007). *Tax Review dan Tax Audit*. Jakarta : Salemba Empat